

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

-----  
**EXTRAIT  
DU  
REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL DE COMMUNAUTE**  
-----

**Séance du 22 juin 2007  
(convocation du 11 juin 2007)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Deux Juin Deux Mil Sept à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain ROUSSET, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

## **ETAIENT PRESENTS :**

M. ROUSSET Alain, M. JUPPE Alain, M. HOUEBERT Henri, M. BOBET Patrick, M. BRANA Pierre, M. BRON Jean-Charles, M. BROQUA Michel, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Alain, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DAVID Alain, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUCHENE Michel, Mme FAYET Véronique, Mme EYSSAUTIER Odette, M. MARTIN Hugues, M. FELTESSE Vincent, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. LABISTE Bernard, Mme LACUEY Conchita, M. LAMAISON Serge, M. MERCIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, M. VALADE Jacques, M. ANZIANI Alain, M. BANAYAN Alexis, M. BANNEL Jean-Didier, M. BAUDRY Claude, M. BELIN Bernard, M. BELLOC Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, Mme BOURRAGUE Chantal, M. BREILLAT Jacques, Mme BRUNET Françoise, M. CANOVAS Bruno, Mme CARLE DE LA FAILLE Marie Claude, M. CARTI Michel, M. CAZENAVE Charles, M. CHAZEAU Jean, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DAVID Jean-Louis, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme DELAUNAY Michèle, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, Mme DUMONT Dominique, M. DUPRAT Christophe, M. DUTIL Silvere, Mme FAORO Michèle, M. FAYET Guy, M. FERILLOT Michel, M. FEUGAS Jean-Claude, M. GRANET Michel, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. HERITIE Michel, M. HOURCQ Robert, M. HURMIC Pierre, Mme ISTE Michèle, M. JAULT Daniel, Mme JORDA-DEDIEU Carole, M. JUNCA Bernard, Mme KEISER Anne-Marie, Mme LIMOUZIN Michèle, M. LOTHAIRES Pierre, M. MANGON Jacques, M. MANSENCAL Alain, M. MAURIN Vincent, M. MERCHERZ Jean, M. MILLET Thierry, M. MONCASSIN Alain, M. MOULINIER Maxime, M. NEUVILLE Michel, Mme NOEL Marie-Claude, M. PARACHOU Serge, Mme PARCELIER Muriel, M. PETIT Alain, M. POIGNONEC Michel, M. PONS Henri, Mme PUJO Colette, M. QUANCARD Joël, M. QUERON Robert, M. REBIERE André, M. RESPAUD Jacques, M. SARRAT Didier, M. SEGUREL Jean-Pierre, M. SIMON Patrick, Mme TOUTON Elisabeth, Mme VIGNE Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

## **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude	M. DANE Michel à Mme. NOEL Marie-Claude
Mme FAYET Véronique à Mme DESSERTINE Laurence (jusqu'à 11 h 25)	Mme. DARCHE Michelle à Mme. PARCELIER Muriel
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert	M. DELAUX Stéphan à M. DAVID Jean-Louis
M. BANNEL Jean Didier à M.QUANCARD Joël (jusqu'à 10 h 20)	M. DUCASSOU Dominique à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
M. BELIN Bernard à M. HOURCQ Robert (jusqu'à 9 h 45)	Mme DUMONT Dominique à M.ROUSSET Alain (jusqu'à 10 h 00)
Mme BRUNET Françoise à Mme CARLE DE LA FAILLE M.C (jusqu'à 11 h 00)	M. GOURGUES Jean-Pierre à M. MERCIER Michel
Mme. BRACQ Mireille à M. BRON Jean-Charles	M. JOUVE Serge à M. MOULINIER Maxime
M. CANIVENC René à M. BELLOC Alain	M. JUNCA Bernard à M. BOBET Patrick ( à partir de 11 h 00)
M. CASTEL Lucien à M. REBIERE André	M. LOTHAIRES Pierre à M. PETIT Alain (à partir de 12 h 15)
M. CASTEX Régis à M. GELLE Thierry	M. MAMERE Noël à M. HURMIC Pierre
Mme. CAZALET Anne-Marie à M. DUCHENE Michel	M.MANSENCAL Alain à M.LOTHAIRES Pierre (à partir de 11 h 20)
M. CAZENAVE Charles à M.MERCHERZ Jean (jusqu'à 10 h 25)	M.SEGUREL J.Pierre à M.FELTESSE Vincent (jusqu'à 11 h 00)
Mme. CONTE Marie-Josée à M. BROQUA Michel	M. TAVART Jean-Michel à M. ANZIANI Alain
M. CORDOBA Aimé à M. GUICHARD Max	M.TOUTON Elisabeth à M.SIMON Patrick (à partir de 12 h 15)
Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. DOUGADOS Daniel	Mme VIGNE Elisabeth à Mme WALRYCK Anne (jusqu'à 10 h 30)

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**BLANQUEFORT - ZAC "Centre-ville"**  
 **Bilan de la concertation- Création de la ZAC**  
 **Approbations - Décisions - Autorisations**

Monsieur FELTESSE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

### **1. Préambule**

La Communauté urbaine de Bordeaux, en liaison avec la ville de Blanquefort a décidé de réaliser dans le secteur du centre ville de Blanquefort une réflexion sur le réaménagement de son centre ville.

Le traitement de ce secteur stratégique de la Commune s'inscrit dans la logique de la politique des Centres Villes et du Renouveau Urbain dont les grandes orientations ont été approuvées par la délibération du Conseil de Communauté du 23 juillet 1999.

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil de Communauté, par délibération n°99/1131 en date du 17 Décembre 1999, a mis en place un périmètre de concertation sur le projet de ZAC « centre ville » de Blanquefort.

En application de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme, il a été instauré également, en accord avec la Ville, un périmètre de prise en considération sur ce même territoire par le Conseil de Communauté du 24 mars 2000. Par la suite, la délibération du Conseil de communauté en date du 22 décembre 2000 a décidé d'élargir le périmètre de concertation au vu des études complémentaires menées sur ce territoire. Ce périmètre élargi tenait compte des éléments de l'étude commerciale et de la problématique des entrées de ville.

Afin de mieux maîtriser l'évolution de ce centre ville, le Conseil de communauté a instauré un nouveau périmètre de prise en considération par délibération du 19 avril 2002 et a décidé de lancer les études pré opérationnelles, conduites par le Cabinet Charrier d'octobre 2003 à juin 2004.

Par délibération du 25 mars 2005, BMA a été mandaté pour la coordination des études nécessaires à l'élaboration des dossiers d'enquête publique, de création et de réalisation de la ZAC du centre ville de Blanquefort.

Par délibération n°2006/0924, en date du 22 décembre 2006, le Conseil de Communauté a décidé la mise en place d'un nouveau périmètre de prise en considération sur ce même territoire.

Le territoire considéré est délimité par :

- au Nord : les rues Avril, Thiers, Carme, la Landille et la rue de la Renney
- à l'Est : l'avenue du 11 novembre et la rue Georges Mandel
- au Sud : les rues Dupaty, Poumeau, du Maréchal Juin, Tassigny, Guyenne, Corn, et la rue Montesquieu
- à l'Ouest : les rues Abbé Poncabarré, Jules Ferry et Avenue du Général de Gaulle.

## **2. Les objectifs publics initiaux de l'opération**

Le projet d'aménagement considéré s'est donné comme objectifs de :

- structurer le centre ville
- étendre le périmètre du centre ville afin de créer un espace continu allant de la place de l'église jusqu'au parc de la mairie
- doter le centre ville de 2 places publiques majeures réhabilitées : la place de l'église et la place de la halle
- apaiser la circulation automobile en supprimant le trafic de transit, en instituant une large zone 30 et en créant de nouvelles aires de stationnement
- favoriser les déplacements piétons et cyclistes
- assurer une végétalisation importante des voiries et des espaces publics : la qualité paysagère contribuant à l'identité du centre ville de Blanquefort
- dynamiser la structure commerciale du centre ville en offrant de nouvelles possibilités d'implantation, en réaménageant certains espaces publics et en renforçant l'attractivité et l'animation du centre
- créer de nouveaux programmes résidentiels qui assurent la diversité de l'offre
- prévoir les extensions futures de ce centre ville et maîtriser le devenir de certaines parcelles et îlots.

## **3. Le déroulement de la concertation :**

Le Conseil de communauté a ouvert dans sa séance du 17 décembre 1999 la concertation pour le réaménagement de ce secteur du centre ville de Blanquefort.

Différentes réunions publiques ont été organisées afin de présenter et de débattre du projet. Ce dernier a fait l'objet également de plusieurs publications dans la presse.

Les principaux points soulevés lors de cette concertation figurent en annexe de ce rapport. Ils ont été pris en compte dans la mise au point du projet et notamment dans l'étude d'impact réalisée. La concertation est close depuis le 7 mai 2007.

Les pièces constitutives du dossier de création sont aujourd'hui finalisées conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme. Ce dossier est tenu à la disposition des conseillers communautaires qui souhaiteraient le consulter à la Direction du Développement Opérationnel et de l'Aménagement, Département Programmation Evaluation, 8<sup>ème</sup> étage de l'Hôtel de Communauté.

A l'issue de cette concertation, sans remettre en cause les objectifs publics initiaux, le programme de construction a pu être précisé :

Ce projet s'oriente vers une densification raisonnée qui permettrait de construire une SHON de 32 100 m<sup>2</sup> représentant 350 à 400 logements maximum en fonction de la typologie qui sera retenue conformément aux orientations du PLH.

De plus, 1 900 m<sup>2</sup> de SHON sont également prévus pour les commerces, afin d'assurer les relocalisations de commerces existants et de développer une offre commerciale complémentaire pour soutenir la dynamique du centre ville.

Le projet urbain aménagera au total 34 000 m<sup>2</sup> de SHON.

L'intervention publique pourra se concentrer sur 3 secteurs dont la mutation devrait créer un effet de levier sur les îlots riverains :

**Secteur 1 :**

- côté ouest le long de l'avenue du Général de Gaulle ; 2 îlots sont destinés à recevoir un programme commercial et résidentiel
- côté est, entre la rue Dérès et les rues du Maréchal Leclerc et Maréchal Juin, 2 îlots sont destinés à accueillir un programme résidentiel.

**Secteur 2 :**

1 îlot opérationnel

- au nord de la propriété Montigny : immeubles résidentiels

**Secteur 3 :**

3 îlots opérationnels

- îlot mitoyen de la Poste : ensemble résidentiel collectif avec commerces et services en RDC et maisons de ville
- îlot à l'est de la rue A.Lambert : immeubles résidentiels
- îlot au Nord de la Poste : immeubles résidentiels et maisons de ville.

#### **4- La stratégie opérationnelle de mise en œuvre du projet urbain**

L'ensemble des études menées a conclu à l'intérêt de réaliser une ZAC multisites et de confier à un aménageur concessionnaire, la réalisation du projet urbain souhaité.

La procédure de consultation de l'aménageur s'inscrira dans le respect des articles R300-4 et suivants du Code l'Urbanisme et pourra se dérouler comme suit :

- avis d'appel à candidatures (publicité nationale et le cas échéant européenne en fonction des montants de travaux d'aménagement),

- envoi d'un dossier de consultation à chacun des candidats comprenant des pièces techniques relatives à l'opération projetée ainsi qu'un règlement de consultation et un projet de traité de concession notamment,
- remise des candidatures et des offres dans 2 enveloppes distinctes comprenant pour l'analyse des candidatures tous les éléments relatifs à la situation sociale et fiscale du candidat, ses capacités techniques, économiques et financières et comprenant pour l'analyse des offres des propositions méthodologiques notamment.
- analyse des candidatures par les services communautaires,
- avis de la Commission Spéciale sur les concessions d'aménagement,
- analyse des offres par les services communautaires,
- négociation avec un ou plusieurs candidats par l'autorité compétente,
- désignation du concessionnaire par le Conseil de Communauté.

En ce qui concerne les critères de désignation de l'aménageur certains relèveront de l'analyse des candidatures, d'autres de l'analyse des offres.

- Les critères relatifs aux candidatures pourront être : des exigences de capacité professionnelle, économique, financière et techniques particulières ;
- Les critères relatifs aux offres pourront être :
  - o la stratégie de mise en œuvre : phasage des éléments de dépenses et de recettes (travaux, acquisitions, cession de charges foncières), délai de réalisation, rythme de commercialisation, méthodologie proposées, systèmes de management du projet,
  - o une proposition argumentée de bilans (modèles type fournis : un bilan statique et un bilan échelonné dans le temps).

En conséquence, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, si tel est votre avis, de bien vouloir :

#### **APPROUVER :**

- le bilan de la concertation relative au projet de ZAC dite du « Centre ville » de Blanquefort, ci annexé,
- le dossier de création de cette ZAC.

#### **DECIDER**

- d'exonérer la Zone de la Taxe Locale d'Équipement (T.L.E) et de la Participation de Raccordement à l'Égout (P.R.E),
- de réaliser l'opération par voie de concession.

## **AUTORISER**

Monsieur le Président,

- à faire éventuellement assurer la défense des intérêts de la CUB devant la juridiction compétente,
- à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être attribuées,
- à prendre toutes dispositions qui s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement de la ZAC et à signer tout document y afférant,
- à lancer la publicité et la consultation d'aménageurs selon la procédure et les critères de sélection précisés ci-avant.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.  
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 22 juin 2007,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

**REÇU EN PRÉFECTURE LE  
4 JUILLET 2007**

**PUBLIÉ LE : 4 JUILLET 2007**

**M. SERGE LAMAISSON**